

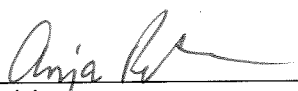
Andelsboligforeningen Rex

Galpestykket, Svogerslev
4000 Roskilde

ÅRSRAPPORT

1. januar 2014 – 31. december 2014

Godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling den 20/4 2015



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning.....	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter	9

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rex.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

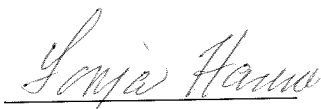
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

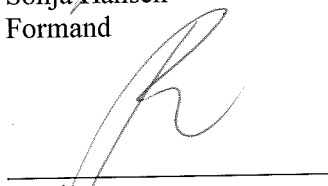
Svogerslev, den 22. januar 2015

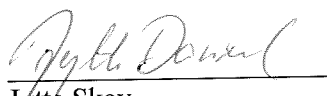
Bestyrelsen:


Sonja Hansen
Formand


Gitte Olsen
Næstformand


Erling Post


Anni Løren


Jytte Skov

Administrator:

Real Administration
Anja Pettersson

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rex

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rex for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Hedehusene, den 22. januar 2015

RIH REVISION
Registreret Revisionsaktieselskab

Per Rasmussen
Registreret revisor HD (R)

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rex er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Boligafgiften indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balancen**Materielle anlægsaktiver.**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter**Nøgleoplysninger**

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
Indtægter			
Boligaft	915.000	911.364	906.070
Antenneaft	113.400	113.400	104.895
Handelsaft	34.375	0	12.500
Venteliste	300	0	600
Gebyr for mgl. deltagelse i foreningsdage	4.000	0	7.500
	1.067.075	1.024.764	1.031.565
Omkostninger			
1 Ejendoms - og forbrugsafgifter	208.254	258.888	42.614
2 Reparationer og vedligeholdelse	91.394	110.000	55.313
3 Administration	96.270	92.833	87.346
Forsikringer	24.178	24.178	23.731
Elektricitet	5.479	7.000	5.822
Antenneudgifter	115.320	115.320	109.395
Grundejerforeningskontingent	29.200	29.200	27.810
	570.095	637.419	352.031
Resultat af ordinær drift	496.980	387.345	679.534
Finansielle poster			
Renteindtægter	1.611	0	88.791
Øvrige finansielle omkostninger	0	0	4.746
Prioritetsrenter	249.480	249.480	249.480
8 Omkostninger ved låneindfrielse	4.470	4.746	4.470
	252.339	254.226	169.905
Årets resultat	244.641	133.119	509.629
Resultatdisponering			
Henlæggelse til grundfond	75.000	0	75.000
Henlæggelse til grundfond, ekstraordinær	0	0	204.090
Henlæggelse til foreningsdage	4.000	0	7.500
Afdrag	0	0	170.072
Overført overskud	165.641	133.119	52.968
	244.641	133.119	509.630

BALANCE PR. 31. december 2014
AKTIVER

Noter	2014	2013
Materielle anlægsaktiver		
4 Ejendommen matr.nr.17-do, Svogerslev, 4000 Roskilde	<u>35.250.000</u>	<u>35.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>35.250.000</u>	<u>35.000.000</u>
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift	0	7.834
Andre tilgodehavender	0	2.200
Vandregnskab	<u>10.032</u>	<u>9.950</u>
	<u>10.032</u>	<u>19.984</u>
Likvide beholdninger	<u>526.393</u>	<u>261.054</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>536.425</u>	<u>281.038</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>35.786.425</u></u>	<u><u>35.281.038</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2014
PASSIVER

Noter	2014	2013
5 Egenkapital		
Andelskapital	3.381.504	3.381.504
Indeksering af prioritetsgæld	-5.588.528	-5.588.528
Afdrag på prioritetsgæld	18.773.839	18.773.839
Opskrivning på ejendom	18.346.712	18.096.712
Overført resultat	-6.165.498	-6.331.139
EGENKAPITAL I ALT	28.748.029	28.332.388
Hensættelser		
6 Henlæggelse til grundfond	879.090	804.090
7 Henlæggelse til foreningsdage	13.673	13.775
	892.763	817.865
Langfristede gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitut	6.111.845	6.107.375
	6.111.845	6.107.375
Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning handler	3.126	0
9 Skyldige omkostninger	30.662	23.410
	33.788	23.410
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	6.145.633	6.130.785
PASSIVER I ALT	35.786.425	35.281.038
10 Eventualforpligtelser og forpligtelser mv.		
11 Andelsværdi		
12 Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen		

NOTER

	Regnskab 2014	Budget 2014 (ej revideret)	Regnskab 2013
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	201.650	209.888	198.678
Ejendomsskatter retur	-49.480	0	-204.090
Renovation m.v.	56.084	49.000	48.026
	208.254	258.888	42.614
2 Reparationer og vedligeholdelse			
Diverse reparationer på bygning	6.098	61.000	15.093
Containerleje	7.919	9.000	8.632
Snerydning	20.144	40.000	31.588
Kloark	52.855	0	0
Områdepleje	4.378	0	0
	91.394	110.000	55.313
3 Administration			
Administrator	46.083	46.083	45.765
Kontorartikler	407	2.000	257
Revisor	17.525	12.000	11.600
Mødeomkostninger, generalforsamling	4.473	5.000	3.923
Omkostningsgodtgørelse til bestyrelsen	8.000	8.000	8.000
Kontingent ABF	5.276	6.000	5.222
Gaver og blomster	600	0	0
Valuarvurdering	9.000	8.750	8.750
Gebyr, porto m.v.	4.906	5.000	3.829
	96.270	92.833	87.346

NOTER

	Regnskab 2014	Regnskab 2013
4 Ejendommen matr.nr. 17-do, Svogerslev, 4000 Roskilde		
Valuarvurdering	35.250.000	35.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	35.250.000	35.000.000
Seneste offentlige vurdering	21.800.000	21.800.000
Kostpris	16.903.288	16.903.288
5 Egenkapitalopgørelse		
Andelskapital		
Saldo pr. 1. januar 2014	3.381.504	3.381.504
Saldo pr. 31. december 2014	3.381.504	3.381.504
Overført overskud		
Saldo pr. 1. januar 2014	-6.331.139	-6.384.107
Årets resultat	165.641	52.968
Saldo pr. 31. december 2014	-6.165.498	-6.331.139
Afdrag på prioritetsgæld		
Saldo pr. 1. januar 2014	18.773.839	18.603.767
Årets afdrag		170.072
Saldo pr. 31. december 2014	18.773.839	18.773.839
Indeksering af prioritetsgæld		
Saldo pr. 1. januar 2014	-5.588.528	-5.588.528
Årets regulering	0	0
Saldo pr. 31. december 2014	-5.588.528	-5.588.528
Opskrivning ejendom		
Saldo pr. 1. januar 2014	18.096.712	18.096.712
Årets opskrivning	250.000	0
Saldo pr. 31. december 2014	18.346.712	18.096.712
Egenkapital i alt	28.748.029	28.332.388

NOTER

	Regnskab 2014	Regnskab 2013
6 Hensat til senere vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. januar 2014	804.090	525.000
Årets regulering	<u>75.000</u>	<u>279.090</u>
Saldo pr. 31. december 2014	<u>879.090</u>	<u>804.090</u>
7 Hensættelse til områdepleje		
Saldo pr. 1. januar 2014	13.775	12.600
Forbrug i året	-4.102	-6.325
Årets regulering	<u>4.000</u>	<u>7.500</u>
Saldo pr. 31. december 2014	<u>13.673</u>	<u>13.775</u>
8 Gæld til realkreditinstitut		
Nykredit, løbetid 28 år, rente 3,5%	<u>6.237.000</u>	<u>6.237.000</u>
	<u>6.237.000</u>	<u>6.237.000</u>
Aktivering af kurstab/stiftelsesomkostninger		
Kurstab ved låneoptagelse	-129.625	-134.095
Årets afskrivning 1/30 af 134.095	<u>4.470</u>	<u>4.470</u>
Saldo 31. december 2014	<u>-125.155</u>	<u>-129.625</u>
	<u>6.111.845</u>	<u>6.107.375</u>
Kursværdi pr. 31. december 2014	<u>6.237.000</u>	<u>6.048.144</u>
Optaget til indfrielseskurs pr. 01-01-2015		
9 Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.000	11.600
Jacobsen bolig	9.000	8.750
Containerleje	2.203	2.560
Diverse	2.334	500
Snerydning	<u>5.125</u>	<u>0</u>
	<u>30.662</u>	<u>23.410</u>

NOTER**10 Eventualposter og forpligtelser mv.****Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 8.289.075,68, jf. §160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant nominelt DKK 6.540.000 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut optaget pr. 20-10-2014. Den nominelle rest- gæld udgør DKK 6.237.000 på balancedagen.

Endvidere er deponeret ejerpantebrev DKK 50.000 til sikkerhed for andelsboligforeningens engagementet med kreditinstitut.

NOTER

11 Andelsværdi

Maksimal beregning af Andelskronens værdi pr. 31.12.2014, der beregnes i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber"

Andelskroneberegning med udgangspunkt i den kontante handelsværdi som udlejningsejendom:
Andelskroneberegningen vil blive påvirket af låneoptagelsen pr. 01-01-2015 og bør derfor genberegnes ved fremtidige salg.

Egenkapital den 31. december 2014			28.748.029
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2014 inkl. indskud			28.748.029
	Kursværdi	nominelt	
Kursregulering prioritetsgæld	6.237.000	6.111.845	<u>-125.155</u>
Reguleret egenkapital			<u>28.622.874</u>
Andelsindskud ifølge balance			<u>3.381.504</u>
Kurs pr. andelskrone 2014			<u>8,4645</u>
Kurs pr. andelskrone 2013			<u>8,3962</u>
Maksimal salgsværdi excl. forbedringer			
Andelsbevis, nom. DKK 91.932			778.162
Andelsbevis, nom. DKK 109.312			925.276
Andelsbevis, nom. DKK 143.360			1.213.476
Andelsbevis, nom. DKK 182.784			1.547.182

NOTER

12 Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	31. december 2014
--	-------------------

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31/12 – 2014
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31/12 – 2014
Sidste regnskabsperiode	1/1 – 31/12 – 2014

Navn	AB Rex
Adresse	Galpestykket, Svogerslev, 4000 Roskilde
CVR-nr.	

		31.12.14	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	27	1.921
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	27	1.921

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

NOTER

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Jf. vedtægternes § 5.2 + 5.3		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.250.000	18.350

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	896.263	467

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,55

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

NOTER

1. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	474
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	Ja	Nej
Er der erhvervslejemål der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		X

		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	26	265	127

		Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	1.760
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.920
K3	Teknisk andelsværdi	4.680

2. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	X	
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		X
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?		X
L4	hvis ja, er der en plan for det, herunder finansiering?		
L5	og er der hensat midler til disse arbejder?		

		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26,94	10,3	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
M3	Vedligeholdelse i alt	26,94	10,3	31

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B,C,D,E,F eller G (lavest)	C
---	---	---

NOTER

1. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83
---	--	----

4.1 Afdrag

		%
Q	Andel af foreningen gæld der pt. Afdrages på:	0

		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	453	0	0